



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

UCE N° : 244/2024 ATIENDE OFICIOS N°S 549 Y 1.008,
REFS N°S : 805.694/2024 AMBOS DE 2024, DEL SECRETARIO
809.964/2024 GENERAL DEL SENADO.

ANTOFAGASTA, 23 de octubre de 2024

I. ANTECEDENTES

Mediante el oficio N° 549, de 2024, el Secretario General del Senado, a petición del Senador señor Pedro Araya Guerrero, solicita, en síntesis, realizar una investigación en la Dirección Regional de Antofagasta del Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU, en virtud de los hechos denunciados por el comité de copropietarios del "Conjunto Habitacional Bellavista 1", ubicado en la ciudad de Antofagasta, a fin de determinar si ellos serían atribuibles a la utilización de materiales de baja calidad en su construcción y/o a una deficiente fiscalización por parte de SERVIU.

Al respecto, el individualizado parlamentario señala que 12 departamentos de los pisos 4 y 5, de 5 de los 7 blocks que conforman el conjunto habitacional sufrieron filtraciones de agua como efecto del frente de mal tiempo que afectó a la comuna el 14 de abril del año en curso.

También indica que a 10 meses de entregado el conjunto habitacional, comenzaron a presentarse una serie de problemas eléctricos -, los cuales aún no tendrían solución.

Agrega, que no se habría realizado la entrega a la comunidad de las llaves de tableros eléctricos y otros equipamientos.

Igualmente, señala que a simple vista se aprecia una diferencia de 5 cm en la losa del estacionamiento.

Finalmente, menciona que los copropietarios no estarían de acuerdo con los días de atraso que contabilizó SERVIU a la empresa constructora para el respectivo cobro de multas.

Luego, por medio del oficio N° 1.008, de igual año, el Secretario General del Senado, remite, a petición del mismo parlamentario, un documento denominado "Informe General Proyecto Bellavista 1", de julio de 2024, confeccionado por la directiva del referido conjunto habitacional (que incluye fotografías y correos electrónicos), el cual, agrega otras problemáticas

AL SEÑOR
DIRECTOR REGIONAL (S) DEL
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN DE ANTOFAGASTA

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAYDA VERÓNICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

que estarían afectando a los copropietarios, para efectos de ser considerado en la investigación requerida anteriormente.

En virtud de lo expuesto, y de las facultades establecidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, se ha considerado pertinente efectuar una inspección respecto de los siguientes hechos:

1. Supuestas filtraciones de agua en las cubiertas de los edificios.
2. Presuntos asentamientos de terreno en la losa del estacionamiento y bajo los departamentos N°s 203 y 204 de la torre N° 4.
3. Disconformidad de los copropietarios con los días de atraso que contabilizó SERVIU a la empresa constructora para el respectivo cobro de multa.
4. Otras situaciones denunciadas, como la presencia de hongos en viviendas; problemas en el funcionamiento y operación de los artefactos e instalaciones eléctricas y acceso al tablero; cierre perimetral deteriorado; estado de la manguera de incendios del 4° piso de la torre N° 5 y el cobro excesivo de un medidor de energía eléctrica.
5. Eventual falta de acompañamiento social de parte SERVIU, tras la entrega de las viviendas a las familias beneficiarias -26 de octubre del año 2022, para una adecuada organización del condominio.

II. ANÁLISIS

El proyecto en cuestión se enmarca en el desarrollo del programa habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), establecido por el decreto supremo N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En ese contexto, los miembros del comité de vivienda, a través de un acta de 20 de octubre de 2016, aprobaron la asistencia técnica de la entidad patrocinante "Mi Casa LOGA Ltda.", la cual desarrolló el proyecto y obtuvo el "acta de calificación definitiva" de SERVIU el 5 de junio de 2017.

Dicho proyecto contempló la construcción de 7 edificios de 4 y 5 pisos, en hormigón armado, sumando un total de 112 departamentos, áreas de estacionamiento, zonas verdes y recreacionales y otras instalaciones, en la ciudad de Antofagasta.

Luego, el mismo comité suscribió el contrato de construcción con la empresa "Constructora LOGA Ltda.", el 10 de mayo de 2017.

Para estos fines, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) de la Región de Antofagasta,

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

suscribió un convenio regional de asistencia técnica con la entidad patrocinante “Mi Casa LOGA Ltda.”, el cual fue aprobado mediante la resolución exenta N° 1.067, de 27 de septiembre de 2017 y rectificado por la resolución exenta N° 1.111, de 13 de octubre del mismo año, de la misma SEREMI.

Sin perjuicio de los avances iniciales, y debido a múltiples dificultades relacionadas con reiterados atrasos y diversos incumplimientos por parte de la empresa constructora, el contrato fue terminado de manera unilateral por el comité, en diciembre de 2019.

Así, para finalizar las obras, el 4 de agosto de 2020, el comité firmó una carta de prestación de servicios de asistencia técnica con la “Entidad Patrocinante EBCO S.A.”; y posteriormente, el 22 de septiembre de ese año, firmó un nuevo contrato de construcción con la empresa “Constructora EBCO S.A.”,

A su vez, mediante la resolución exenta N° 679, de 6 de noviembre de 2019, la SEREMI MINVU aprobó el respectivo convenio regional de asistencia técnica con la entidad patrocinante EBCO, el cual, en su cláusula decimotercera, determinó las facultades del SERVIU para resguardar la calidad constructiva de las obras.

Finalmente, la entrega de las viviendas a las 112 familias beneficiarias ocurrió el 26 de octubre de 2022, según las respectivas “Actas de entrega de viviendas y llaves” del SERVIU.

Es importante señalar, que los contratos de construcción suscritos con ambas empresas constructoras establecían mecanismos de supervisión. En el caso del contrato con la empresa “LOGA Ltda.”, las cláusulas vigésima y vigésima primera, literal v), indicaban que la ejecución de la obra sería fiscalizada por un inspector técnico de obras o directamente por SERVIU, quien tendría los deberes y atribuciones definidos en el Manual de Inspección Técnica de Obras (MITO), aprobado por el decreto supremo N° 85, de 2007, del MINVU. Por su parte, el contrato con la empresa “EBCO S.A.”, señalaba estos aspectos en similares términos en su cláusula décimo primera.

En este contexto, el numeral 4.1, del MITO, indica, en lo que atañe, que la función del inspector técnico de obras es hacer cumplir cabalmente las condiciones impuestas por un contrato de construcción a un contratista.

Por último, para indagar sobre los hechos denunciados, esta Sede Regional analizó los documentos del proyecto en cuestión y realizó inspecciones visuales al conjunto habitacional los días 19 de junio y 5 de septiembre de 2024, en compañía de funcionarios de SERVIU de la Región de Antofagasta, personal de la entidad patrocinante y empresa constructora EBCO e integrantes de la directiva del comité de administración, pudiendo constatar las siguientes situaciones:

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

1. Supuestas filtraciones de agua en las cubiertas de los edificios.

Durante la visita de inspección visual de 19 de junio de 2024, el equipo técnico de este Organismo de Control revisó la sobrelosa de la cubierta de la torre N° 2, ubicada sobre los departamentos 401, 402, 501 y 502, identificando fisuras que habían sido reparadas, según se aprecia en las fotografías N°s 1 a la 3, del anexo de este documento.

A partir de esta inspección y del análisis de los antecedentes aportados, se constató que hubo filtraciones que afectaron a esos departamentos por ubicarse en los últimos pisos de la torre, lo que fue confirmado por funcionarios de SERVIU y empleados de la empresa constructora, quienes agregaron que la misma situación ocurre en todos los departamentos de los últimos pisos de los edificios, lo que quedó registrado en el acta de fiscalización N° 1, de 19 de junio de 2024, de esta Contraloría Regional.

Sobre esta situación, la empresa constructora EBCO S.A., responsable de dar término a la obra, declaró en la citada acta, que tras los eventos de filtraciones de agua ocurridos el año 2023, realizó trabajos de reparación en la sobrelosa, utilizando el sello "Sikaflex 1ª", y que de forma adicional se aplicaron dos manos del producto impermeable elástico "Sika Fill Techo", sin embargo, estas medidas no lograron corregir las deficiencias.

Ahora bien, en el contexto de esa revisión, y respecto de los mismos departamentos, se constató la ausencia de instalación de la membrana asfáltica como sello de impermeabilización, que debía cubrir la sobrelosa, los canales y los antetechos, según exigió el numeral 2.7.2, de las especificaciones técnicas del contrato, como se muestra en la fotografía N° 4, del anexo de este documento, lo que fue confirmado mediante correo electrónico de 11 de septiembre de 2024, por el encargado de la Unidad de Construcciones Habitacionales de SERVIU, señor [REDACTED], precisando en la misma instancia, que la corrección de esta situación ha sido solicitada a la empresa contratista, sin embargo, esta no habría dado respuesta positiva, por lo que insistirán y adoptarán las medidas que procedan para que esta cumpla con lo requerido.

Ahora bien, analizados los antecedentes relativos al control de calidad de la impermeabilización de la cubierta, "Cartilla de control, B.8.10", se advirtió que en su "check list" no se incluyó la revisión de esa membrana asfáltica; asimismo, revisados los folios 1 al 27, del libro de obra N° 1, no se apreciaron anotaciones por parte del fiscalizador técnico de la obra de SERVIU, que advirtieran la falta de este material.

Sobre el particular, las especificaciones técnicas del proyecto, detallan en su numeral 2.7.2, "Cielo y aislación de edificios", que la cubierta de los edificios debía estar compuesta por una losa de hormigón con una barrera de vapor de "Igol Denso", sobre la cual debía instalarse poliestireno expandido con una densidad de 10 kg/m³ y 40 mm de espesor. Además, se debía

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

ejecutar una sobrelosa de hormigón liviano con una pendiente del 1% hacia la canaleta longitudinal indicada en los planos de la cubierta, junto con una membrana asfáltica como sello de impermeabilización, cubriendo la sobrelosa, las canaletas y los antetechos.

Ahora bien, lo verificado da cuenta de la falta de supervisión del contrato por parte del fiscalizador técnico de obras de SERVIU, lo que constituye una inobservancia a lo establecido en el numeral 4.1, del MITO.

Dado lo constatado, procede acoger esta parte de la denuncia.

2. Sobre presuntos asentamientos de terreno.

En las visitas de inspección visual de 19 de junio y 5 de septiembre de 2024, se confirmó la existencia de un asentamiento en el estacionamiento que varía hasta los 4 cm, ascendente de norte a sur, en los espacios identificados como N^{os} 48, 51, 54 y 56 al 63, como se muestra en las imágenes N^{os} 5 y 6 y fotografías N^{os} 7 a la 10, del anexo del presente oficio.

Asimismo, de acuerdo con lo denunciado, se corroboró la existencia de un asentamiento de terreno, bajo los balcones de los departamentos N^{os} 203 y 204, del primer nivel, de la torre N° 4, según se ilustra en fotografías N^{os} 11 y 12, del anexo de este documento.

Sobre el particular, SERVIU, mediante acta de fiscalización N° 2, de 5 de septiembre de 2024, de esta Contraloría Regional, informó que se encontraba realizando gestiones para dar solución a estas situaciones.

Al respecto, se debe precisar que ambos asentamientos se emplazan a nivel de superficie del terreno, sobre rellenos compactados, contiguos a las estructuras de las edificaciones y no en las estructuras mismas, por lo que se realizó una revisión de los controles de calidad de dichos rellenos, de acuerdo con los antecedentes técnicos del contrato.

En ese contexto, esta Entidad Fiscalizadora revisó la "Cartilla de control, B.8.5 Rellenos", la ficha "E1. Cuadro de control de Ensayos", los informes de ensayo N^{os} 12 al 16, 20 al 23 y 36, todos de 2021, emitidos por el laboratorio Ingemars, así como los folios 1 al 27, del libro de obra N° 1.

Adicionalmente, se solicitó la recepción por parte del ingeniero mecánico de suelos, al fiscalizador de la obra, señor Víctor Fritis Lagos, quien informó mediante correo electrónico de 28 de junio de 2024, que el estudio de mecánica de suelos, no indica que dicho profesional deba recibir la partida.

En lo atinente, las especificaciones técnicas

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

del proyecto indican en su numeral 1.2.6. “Relleno estructural compactado”, que se deben seguir las indicaciones de los profesionales mecánico de suelos o el ingeniero calculista, por sobre las indicaciones de ese documento. Añade, que el mecánico de suelos deberá recibir esta partida, de acuerdo con lo especificado en los proyectos de cálculo e informe de mecánica de suelos correspondientes

De la normativa transcrita, se desprende que SERVIU no dio cumplimiento a la exigencia contemplada en el citado numeral 1.2.6, de las especificaciones técnicas, relativa a que la partida relleno estructural compactado debe ser recepcionada por el mecánico de suelos del proyecto.

En lo atinente al contrato analizado, el no contar con dicho antecedente, impide conocer si el relleno estructural compactado ubicado en las zonas denunciadas cumplió con el proyecto y el informe de mecánica de suelos y, por ende, determinar el origen de los asentamientos registrados.

Lo descrito, da cuenta de la falta de supervisión del contrato por parte del fiscalizador técnico de obras de SERVIU, lo que constituye una inobservancia a lo establecido en el numeral 4.1, del MITO.

En ese contexto, corresponde acoger este aspecto de la denuncia.

3. En cuanto a la multa por atraso en la entrega de las obras.

En la presentación se señala que los copropietarios no estarían de acuerdo con los días de atraso que contabilizó SERVIU a la empresa constructora para el respectivo cobro de multas, sin expresar los motivos de esa disconformidad, no obstante se acompaña la resolución exenta N° 1.407 de 2023, mediante la cual esa entidad acogió parcialmente un recurso de reposición presentado por la entidad patrocinante EBCO., instruyendo a su Departamento Técnico, aplicar la multa correspondiente a 17 días de atraso en el término de las obras.

En ese contexto, esta Entidad de Control revisó la legalidad de lo resuelto por SERVIU, en base a los siguientes antecedentes de hecho:

- Mediante el oficio N° 912, de 20 de abril de 2022, SERVIU notificó a la entidad patrocinante que a partir del 14 de abril de ese año, se comienza a aplicar una multa diaria de 38,20 UF, por atraso en la entrega de la obra (prevista para esa última data).
- Ante lo cual, la entidad patrocinante presentó un recurso de reposición, el 26 de abril de 2022, argumentando que hubo días de retraso que eran imputables al mencionado servicio y no a la gestión de la empresa, por no realizar a tiempo la tramitación del cambio de profesional de la obra frente a la Dirección de Obras Municipales de Antofagasta (DOM).

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

- Dicho recurso fue acogido parcialmente la resolución exenta N° 1.407, de 2023, de SERVIU, disponiendo que la multa debe contabilizarse a partir del 13 de junio de 2022. Agregando, que dado que el 30 de junio de 2022, la empresa constructora presentó la solicitud de recepción definitiva a la misma entidad municipal, la multa corresponde a 17 días de retraso.

Para el caso, corresponde precisar que la cláusula vigésima segunda del contrato, sobre multas y retenciones, señala, en lo que interesa, que "(...) el comité de vivienda delega en el servicio la facultad de aplicar, cobrar y hacer efectivas las multas derivadas del incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el presente instrumento equivalente a 0,3/1.000 del precio del contrato, por cada día de atraso, previo informe fundado de SERVIU".

Por otra parte, la cláusula sexta del contrato, Condiciones del Contrato General de Construcción, en su letra c), indica que el SERVIU, en su calidad de propietario del inmueble debe efectuar el cambio de los profesionales correspondientes en la Dirección de Obras Municipales, de conformidad al artículo 5.1.20, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), contenida en el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Agrega el párrafo final de esa cláusula que, "(...) mientras no se verifique el cumplimiento de las condiciones señaladas en dicha cláusula, ninguna de las partes, podrá hacer exigible total o parcialmente el cumplimiento de las obligaciones que emanen de ese contrato ni dará derecho a que éstas reclamen indemnizaciones de algún tipo".

A su vez, la jurisprudencia administrativa contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 58.965, de 2007, 72.427, de 2011, y 69.089, de 2013, ha manifestado que los acuerdos de voluntades deben ejecutarse e interpretarse, tanto por la Administración del Estado como por los contratistas, conforme al principio de buena fe que, en materia contractual, consagra el artículo 1.546 del Código Civil, en virtud del cual las partes de una convención deben tender a su correcto cumplimiento, ajustándose a un modelo de conducta tal que no cause daño a ninguna de ellas.

En ese sentido, se constató que el addendum de 28 de febrero de 2023, estableció en su numeral 1.6, la fecha de término de las obras, para el 14 de abril de 2022.

De igual manera, se pudo verificar que SERVIU, obtuvo la aprobación de la modificación del proyecto de edificación de parte de la DOM, el 13 de junio de 2022, a través de la resolución N° 15.181, para lo cual debió acreditar la aprobación del cambio de profesional constructor del proyecto - obtenida el 5 de mayo de 2022-.

Por último, el 30 de junio de 2022, se ingresa

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

la solicitud de recepción definitiva a la DOM, entendiéndose como la fecha de término de las obras.

Por consiguiente, atendido que solo a partir del 13 de junio de 2022 SERVIU pudo exigir el cumplimiento del plazo fijado para el término de las obras, no se advierte irregularidad en calcular la multa en base a 17 días de atraso.

Por lo anterior, se desestima la existencia de alguna irregularidad de SERVIU respecto a la materia analizada.

4. Otros aspectos denunciados.

En el citado "Informe General Proyecto Bellavista 1", que se acompaña en la denuncia, se enumeran varias situaciones que no se relacionan directamente con deficiencias constructivas, no obstante, fueron constatadas en las visitas inspectivas realizadas al proyecto por parte de este Organismo de Control, los días 19 de junio y 5 de septiembre de 2024, registrando las circunstancias observadas en las actas de fiscalización N° 1 y N° 2, de este origen, respectivamente, las que se desarrollan en los siguientes numerales:

4.a. Sobre hongos en las viviendas.

Se reportó la aparición de hongos en varios departamentos del condominio, situación que fue confirmada en las visitas de inspección visual, como se muestra a modo de ejemplo en las fotografías N°s 13 y 14, del anexo del presente oficio.

De la revisión documental practicada por este Organismo de Control, se confirmó que las especificaciones técnicas del proyecto incluían en sus medidas de mitigación contra la humedad, tales como: materiales resistentes y ventilaciones (numerales 2.5.3., 3.1.3., y 3.2.4.), sistemas de desagüe en ventanas y revestimientos impermeables exteriores (numerales 3.3.2. y 3.6.4.), y el uso de pinturas especiales y terminaciones (numerales 3.6.3.2. y 4.1.6.), cuya implementación fue comprobada en terreno, por lo que no es posible atribuir falta de supervisión de SERVIU respecto de estos hechos, correspondiendo, desestimar esta parte de la denuncia.

4.b. En lo relativo a los problemas en el funcionamiento y operación de los artefactos e instalaciones eléctricas y acceso al tablero eléctrico.

En lo referido a este aspecto, se reportaron, en términos generales, problemas en el funcionamiento de enchufes y luminarias en las viviendas, quema constante de ampolletas y falta de energía en algunos enchufes. Además, se señalaron problemas en la operación de artefactos e instalaciones eléctricas en áreas comunes, como la desprogramación de los relojes de control de luminarias debido a cortes de luz y fallas en la sala multiuso por sobrecarga eléctrica. Finalmente, se alude a que los copropietarios no tenían acceso al tablero eléctrico del conjunto habitacional.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

En relación al funcionamiento de los enchufes y luminarias de las viviendas, debido a la falta de detalles específicos sobre las unidades afectadas no fue posible para esta Contraloría Regional verificar su ocurrencia.

Respecto a la operación de artefactos e instalaciones eléctricas, se constató que la desprogramación de los relojes de control de luminarias en áreas comunes era causada por cortes de luz en el sector; que las fallas en la sala multiuso se debían a sobrecarga por parte de los usuarios, activando los sistemas de protección; y que las instalaciones eléctricas de la sala multiuso cumplían con el proyecto aprobado (láminas 1-13). En cuanto al acceso al tablero eléctrico, se constató que los copropietarios tenían acceso adecuado como se muestra en las fotografías N^{os} 15 y 16, del anexo de este documento.

De igual manera, se revisaron los registros de postventa de los años 2022 y 2023, que incluyen la firma de conformidad a los trabajos realizados por parte de los beneficiarios; se advirtió que la empresa constructora brindó capacitación al comité de administración sobre el manejo de los relojes de control, el 19 de junio de 2024; y que el conjunto habitacional cuenta con las certificaciones emitidas por la SEC, correspondientes a los certificados TE1, folio 2665197 y TE2, folio 2680905, así como la intervención de un instalador autorizado por dicho organismo.

En atención a lo expuesto, no es posible atribuir falta de supervisión de SERVIU respecto de estos hechos, por lo que corresponde, desestimar esta parte de la denuncia.

4.c. Sobre el cierre perimetral.

Se indicó que el cierre perimetral del conjunto habitacional tenía una altura insuficiente y presentaba deterioro, lo que facilitaba el ingreso de personas para robar en el estacionamiento inferior.

En la visita realizada el 5 de septiembre de 2024, se corroboró la existencia de daños en las palmetas intermedias de dos tramos del cierre perimetral en el deslinde poniente, entre los vértices H e I. No obstante, se constató que, aparte de estos tramos, no había defectos en los pilares, placas o el mortero del cierre perimetral, según la imagen N^o 17 y fotografía N^o 18, del anexo del presente documento.

Además, el análisis documental realizado por este Organismo de Control confirma que el cierre perimetral fue ejecutado con placas de hormigón vibrado tipo "bull dog" y tenía una altura de 2 m, cumpliendo con el numeral 5.1.2, de las especificaciones técnicas y con el plano de emplazamiento folio 327, del proyecto, por lo que no se advierten hechos que reprochar a SERVIU sobre su ejecución, correspondiendo desestimar esta parte de la denuncia.

4.d. En lo concerniente a la manguera de incendios.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Se reportó una falla en la manguera de incendios ubicada en el 4° piso de la torre N° 5, detectada durante una prueba en las azoteas.

En este sentido, durante la visita realizada el 5 de septiembre de 2024, se constató la existencia de una falla en el pitón de la manguera de la red de incendios en el 4° piso de la torre N° 5.

No obstante, no fue posible determinar el origen del desperfecto, lo que se señala a modo de constatación de hecho.

4.e. Sobre el cobro excesivo de un medidor eléctrico.

Se precisa un cobro excesivo por parte de la Compañía General de Electricidad, CGE, de un medidor eléctrico, sin que se entregara un recibo de consumo hasta diciembre de 2023.

Durante la visita del 5 de septiembre de 2024, se constató que el conjunto habitacional mantiene una deuda con la referida empresa, por el suministro eléctrico de las áreas comunes, por lo que al tratarse de un asunto entre privados, la materia es ajena a la competencia de esta Contraloría General, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la Constitución Política, y en las normas de su ley orgánica N° 10.336, por lo que corresponde abstenerse de emitir pronunciamiento al respecto.

5. Sobre el acompañamiento social posterior a la entrega de las viviendas.

Se denuncia que, tras la entrega de las viviendas a las familias beneficiarias, ocurrido el 26 de octubre del año 2022, el SERVIU no habría brindado el acompañamiento social necesario al comité para una adecuada organización del condominio, tal como lo exige el programa de financiamiento de la construcción del conjunto habitacional, según lo dispuesto en el decreto supremo N° 49, de 2011, del MINVU.

Al respecto, el encargado de la Unidad de Construcciones Habitacionales de SERVIU, señor [REDACTED] confirmó que este apoyo no había sido otorgada al comité. Además, señaló que realizaría las gestiones pertinentes para dar cumplimiento a lo estipulado en el mencionado decreto, según consta en el acta de fiscalización N° 2, de 5 de septiembre de 2024, de esa Contraloría Regional.

En este sentido, es importante destacar que el artículo 50, del mencionado decreto supremo N° 49, de 2011, del MINVU, que regula el "Plan de acompañamiento social", en su inciso b), establece que, tras la entrega de las viviendas, el SERVIU debe asegurar la implementación de un plan de apoyo social para la conformación del nuevo barrio, extendiéndose como mínimo por un período de nueve meses. Añade, que esa etapa será ejecutada por el SERVIU, directamente o a través de personas naturales o jurídicas que seleccione para su desarrollo.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

Debido a lo descrito anteriormente, se acoge este aspecto denunciado.

III. CONCLUSIONES

1. Sobre lo descrito en el numeral 1. “Supuestas filtraciones de agua en las cubiertas de los edificios” (C¹), el SERVIU deberá adoptar las medidas necesarias para implementar una solución constructiva que corrija las deficiencias de impermeabilización presentes en las cubiertas del conjunto habitacional, lo que deberá respaldar documentadamente a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles, contado a partir de la recepción del presente oficio.

Además, esa entidad deberá instruir un procedimiento disciplinario tendiente a determinar las eventuales responsabilidades administrativas comprometidas en la situación en análisis, debiendo remitir copia del acto administrativo que lo instruya a la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, de la Contraloría General de la República, en un plazo máximo de 15 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe. Asimismo, deberá remitir una copia del acto administrativo de término de ese procedimiento a la misma Unidad, en un plazo de 15 días hábiles, desde su conclusión.

Del mismo modo, en lo sucesivo, el SERVIU Antofagasta deberá velar por el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los proyectos para evitar situaciones como las descritas.

2. Considerando lo expuesto en el numeral 2, sobre presuntos asentamientos de terreno (C), corresponde que el SERVIU tome las medidas pertinentes para implementar una solución técnica que rectifique los asentamientos ocurridos en el área de estacionamientos y bajo los balcones de los departamentos de la torre N° 4, presentando la documentación de respaldo a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR en un plazo de 60 días hábiles, contado a partir de la recepción de este documento.

Además, el servicio deberá incluir esta materia en el proceso disciplinario que instruya de acuerdo con lo señalado en el punto 1 de estas conclusiones.

También, en lo sucesivo, SERVIU deberá velar por dar cumplimiento a los procedimientos sobre los controles de calidad determinados en las especificaciones técnicas de los proyectos que supervise.

3. Sobre los numerales 3, en cuanto a la

¹ (C) Observación Compleja: Aquellas observaciones que afectan algún proceso crítico de la entidad fiscalizada, que evidenciaron graves debilidades de control, que presentan la ocurrencia de errores, omisiones y/o irregularidades, cuya acción derivada podría generar un procedimiento disciplinario a efectuar por el propio servicio fiscalizado. En estos casos, los requerimientos de acciones correctivas que poseen plazo para su ejecución serán seguidos por esta Entidad de Control.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO

multa por atraso en la entrega de las obras y 4, letras a), b) y c), sobre otros aspectos denunciados, de acuerdo con los antecedentes analizados y las validaciones efectuadas por este Organismo de Control, procede desestimar los hechos de la manera que ahí se indican.

4. En relación con lo expuesto en la letra e) del numeral 4, sobre el cobro excesivo de un medidor eléctrico, al tratarse de un asunto entre privados, materia ajena a la competencia de esta Contraloría General, se abstiene de emitir pronunciamiento.

5. En lo relativo a lo expuesto en el numeral 5, sobre el acompañamiento social posterior a la entrega de las viviendas (C), el SERVIU deberá informar sobre las gestiones comprometidas para cumplir con la implementación del plan requerido por el artículo 50 del decreto supremo N° 49, de 2011, del MINVU, a través del Sistema de Seguimiento y Apoyo CGR, en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente oficio.

También, en lo sucesivo, el SERVIU deberá velar por dar cumplimiento a la implementación del plan de acompañamiento social según lo establecido la citada normativa.

Saluda atentamente a Ud.,

DISTRIBUCIÓN:

- Al Secretario General del Senado.
- Al Senador, señor Pedro Araya Guerrero (paraya@senado.cl).
- A la Contraloría Interna del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Antofagasta.
- A la Unidad de Seguimiento de Fiscalía, de la Contraloría General (seguimiento.pd@contraloria.cl).

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO**

Anexo

Registro fotográfico de visitas de inspección visual efectuadas el 19 de junio y 5 de septiembre de 2024.



Fotografía N°	1
Fecha captura	23-07-2024 (Extracción del programa Google Earth).
Ubicación	Torres N ^{os} 1, 2 y 3, del conjunto habitacional Bellavista I.
Contenido	Imagen aérea de la situación actual de proyecto.



Fotografía N°	2
Fecha captura	19-06-2024.
Ubicación	Sobrelosa cubierta torre N° 2 sobre departamentos N ^{os} 501 y 502.
Contenido	Fisuras reparadas en la sobrelosa de cubierta.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

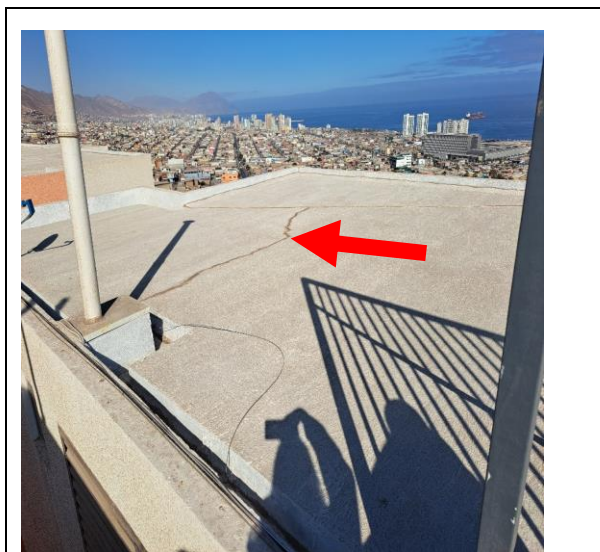
Fecha: 23/10/2024

Codigo Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO



Fotografía N°	3
Fecha	19-06-2024
Ubicación	Sobrelosa cubierta torre N° 2 sobre departamentos N° 401 y 402.
Contenido	Fisuras reparadas en la sobrelosa de cubierta.



Fotografía N°	4
Fecha	19-06-2024
Ubicación	Sobrelosa cubierta torre N° 2 sobre departamentos N° 401 y 402.
Contenido	No hay membrana asfáltica en sobrelosa de cubierta y canales de aguas lluvia.

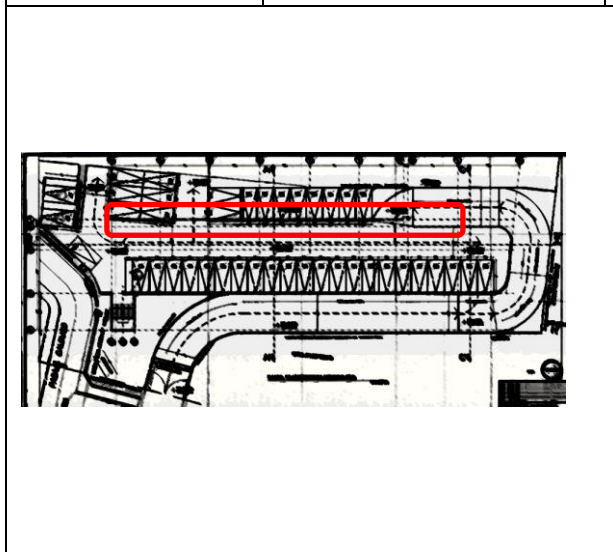


Imagen N°	5
Fecha captura	19-06-2024.
Ubicación	Plano de proyecto aprobado Folio 1439.
Contenido	Zona de asentamiento, unión radier con muro de contención. Estacionamientos N° 48, 51, 54 y 56 al 63.

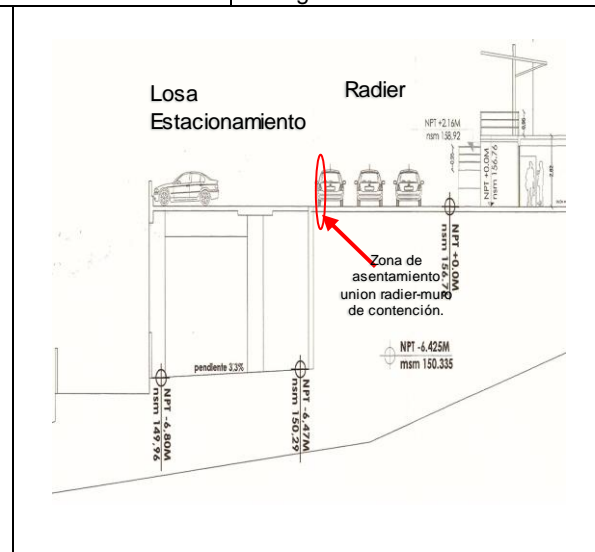


Imagen N°	6
Fecha captura	19-06-2024.
Ubicación	Plano de proyecto aprobado folio 1437.
Contenido	Imagen del corte trasversal que grafica la zona de ocurrencia del asentamiento.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Código Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

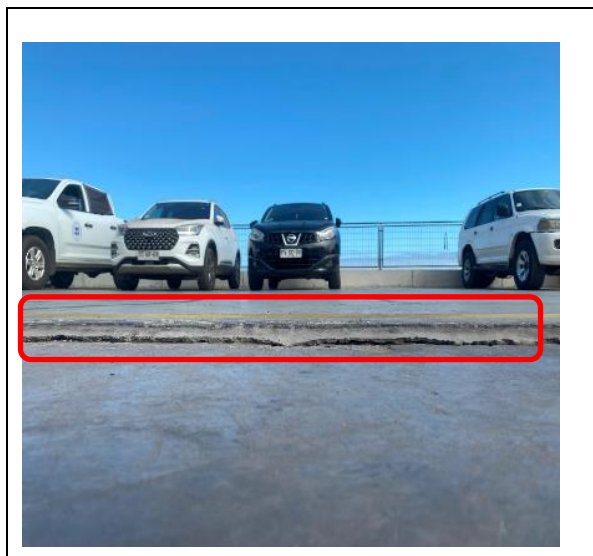
 Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>




CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO



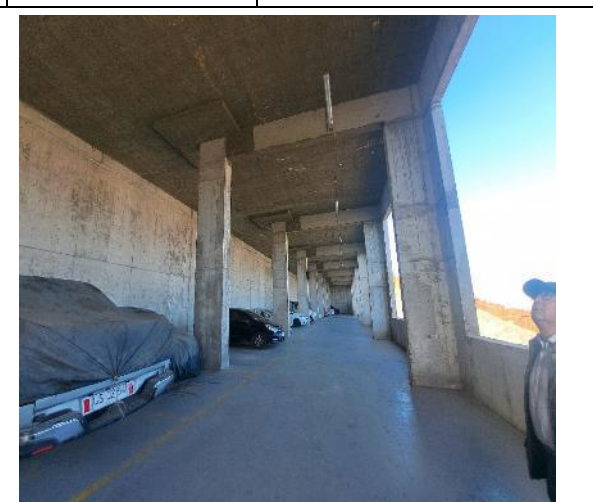
Fotografía N°	7
Fecha	19-06-2024.
Ubicación	Estacionamiento superficie.
Contenido	Asentamiento de radier estacionamiento N° 54 y N° 56.



Fotografía N°	8
Fecha	19-06-2024.
Ubicación	Estacionamiento superficie.
Contenido	Asentamiento de radier estacionamiento N° 54 y N° 56..



Fotografía N°	9
Fecha captura	19-06-2024.
Ubicación	Estacionamiento superficie.
Contenido	Asentamiento de radier estacionamiento N° 54 y N° 56.



Fotografía N°	10
Fecha captura	19-06-2024.
Ubicación	Estacionamiento subterráneo.
Contenido	Losa estacionamiento subterráneo / muro contención.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Codigo Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
 CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
 UNIDAD DE CONTROL EXTERNO



Fotografía N°	11
Fecha	05-09-2024.
Ubicación	Torre 4.
Contenido	Asentamiento de terreno bajo balcón departamento 203.



Fotografía N°	12
Fecha	05-09-2024.
Ubicación	Torre 4.
Contenido	Asentamiento de terreno bajo balcón departamento 204



Fotografía N°	13
Fecha captura	05-09-2024.
Ubicación	Torre 2.
Contenido	Hongos baño cielo departamento 404.



Fotografía N°	14
Fecha captura	05-09-2024.
Ubicación	Torre 2.
Contenido	Eflorescencia muro de hormigón dormitorio departamento 404.





CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
CONTRALORÍA REGIONAL DE ANTOFAGASTA
UNIDAD DE CONTROL EXTERNO



Fotografía N°	15
Fecha	19-06-2024
Ubicación	Sala multiuso.
Contenido	Tablero eléctrico de sala multiuso (accesibles).



Fotografía N°	16
Fecha	19-06-2024
Ubicación	Sala multiuso.
Contenido	Tablero eléctrico de sala multiuso (accesibles).

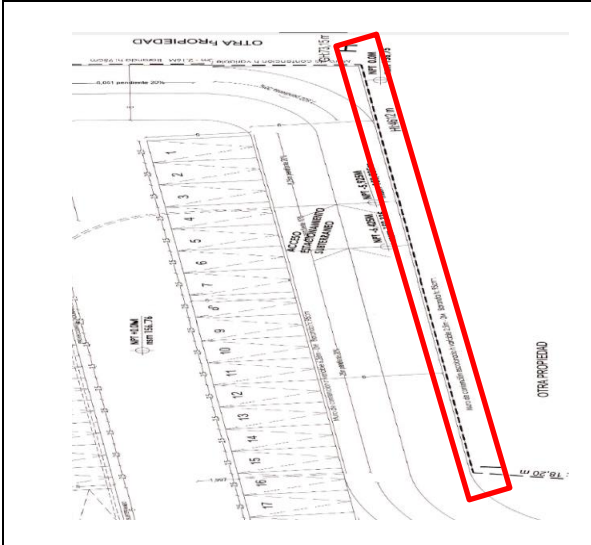
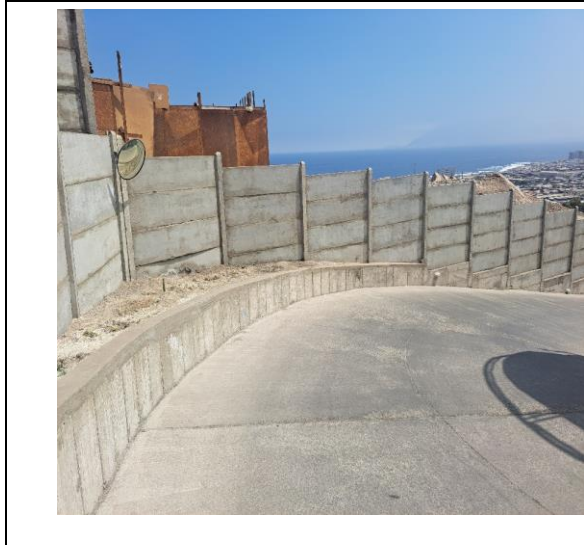


Imagen N°	17
Fecha captura	05-09-2024.
Ubicación	Plano emplazamiento folio 327 A.
Contenido	Deslinde poniente entre vértices H e I.



Fotografía N°	18
Fecha captura	05-09-2024.
Ubicación	Deslinde poniente entre vértices H e I.
Contenido	Cierro perimetral.

Firmado electrónicamente por

Nombre: CLAUDIA VERONICA NEIRA COFRE

Cargo: CONTRALORA REGIONAL

Fecha: 23/10/2024

Codigo Validación: 1729699039062-331e1f78-1370-46d1-b336-1c97c3099f0f

Url Validación: <https://www.contraloria.cl/verificarFirma>

